DELTABUILDERS CIA. LTDA
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS E INFORME DE AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA 1

ESTADOS DE INGRESOS INTEGRALES 3

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS 4

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO 5

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES 6

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL 7

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS 7

SECCIÓN 3. COMPOSICIÓN DE SALDOS DE LAS CUENTAS 14

Abreviaturas

US$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno
EBITDA	Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización)

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
DELTABUILDERS CÍA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN

Informe sobre los Estados financieros Separados

He auditado el estado de posición financiera separado adjunto de la compañía DELTABUILDERS CÍA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN, al 31 de diciembre de 2014 y el correspondiente estado de resultados integrales separado, de evolución de las cuentas patrimoniales y de flujos de efectivo separados por el ejercicio anual terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados, de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, basados en la auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como la planificación y realización de la auditoría para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen una evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía, relevantes en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas de contabilidad utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expresaré mi opinión de auditoría.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros separados mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DELTABUILDERS CÍA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha de conformidad con las normas internacionales de información financiera.

Otros Aspectos Importantes.- Reactivación de la compañía Deltabuilders Cía. Ltda en liquidación

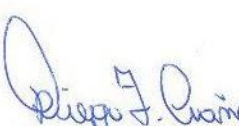
En virtud de que las pérdidas fueron absorbidas por el socio Max Stuart Fernández Cadena y que el ejercicio económico del 2014 ya arroja una utilidad de TREINTA Y OCHO MIL CIENTO QUINCE 55/100 Dólares de los Estados Unidos de América (USA $38.115,55), por lo tanto, de común acuerdo con el art. 374 de la Ley de Compañías, ha desaparecido de esta manera la causal que ocasionó la Disolución de la empresa; los socios, en común acuerdo con los arts. 374 y siguientes de la Ley de Compañías y del art. 10, lit c) del Estatuto Social, acuerdan de manera unánime la reactivación de la empresa. De acuerdo con la Resolución de Disolución de la Superintendencia de Compañías, el Representante Legal de la empresa actúa de liquidador, autorizan al Gerente General a que firme la escritura de reactivación de la empresa y que realice todos los trámites cual en derecho se requiere para la reactivación de la compañía.

En acta de junta General Universal y Extraordinaria de Socios de Deltabuilders de fecha 7 de septiembre de 2015, se aprueba realizar la sustitutiva del Balance General y Estado de Resultados del ejercicio económico 2014.

Informes requeridos por otras regulaciones

El informe de los auditores independientes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en las normas tributarias vigentes se emitirá por separado.

Quito, 14 de septiembre de 2015



CPA Diego Fernando Cañas Ortiz
Auditor Independiente
SC-RNAE-827

DELTABUILDERS CIA. LTDA
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA SEPARADOS
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota	2014	2013
		US$	US$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.1	299.688	199
Activos financieros	3.2	123.330	4.963
Inventarios	3.3	345.662	1.507.119
Pagos anticipados e impuestos	3.4	74.843	31.596
Total de Activos Corrientes		**843.524**	**1.543.876**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo	3.5	17.585	284.234
Otros activos no corrientes	3.6		44.588
Total de Activos No Corrientes		**17.585**	**328.822**
TOTAL DE ACTIVOS		**861.109**	**1.872.699**

Manuel Fernandez Ochoa
Representante Legal

Diana Brito
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.1

DELTABUILDERS CIA. LTDA
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA SEPARADOS
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota	2014	2013
		US$	US$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas y documentos por pagar	3.7	63.884	101.382
Obligaciones con instituciones financieras	3.8	5.470	63.390
Cuentas por pagar relacionadas	3.9		515.343
Pasivos acumulados y otros pasivos corrientes	3.10	645.636	411.126
Total de Pasivos corrientes		**714.990**	**1.091.242**
Obligaciones con instituciones financieras	3.12		349.114
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	3.9	13.455	
Anticipos de clientes	3.13	16.622	955.477
Beneficios a empleados largo plazo			4.846
Otros pasivos no corrientes		111.618	3.300
Total de Pasivos a Largo Plazo		**141.695**	**1.312.737**
TOTAL PASIVOS		**856.685**	**2.403.979**
PATRIMONIO		4.425	(531.280)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**861.109**	**1.872.699**

Manuel Fernadez Ochoa
Representante Legal

Diana Brito
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.2

DELTABUILDERS CIA. LTDA
ESTADOS DE INGRESOS INTEGRALES SEPARADOS
Por los ejercicios anuales terminados el
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Nota	2014	2013
		US$	US$
INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS			
Ingresos por Venta de Casas	3,15	**2.069.493**	1.688.471
Otros Ingresos		**40,00**	
Total Ingreso de Operaciones Ordinarias		**2.069.533**	1.688.471
Costo de Ventas	3,15	**(1.780.199)**	(1.407.123)
UTILIDAD BRUTA		**289.334**	281.348
Gastos de Administracion		**(204.787)**	(253.091)
Gastos de Venta		**(130.909)**	(193.103)
Otros Ingresos Operacionales		**130.207**	
UTILIDAD OPERACIONAL		**83.845**	(164.846)
Gastos Financieros		**(16.071)**	(52.324)
UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA Y PART. TRABAJADORES		**67.774**	(217.170)
15% Participación de Trabajadores		**(10.166)**	
Impuesto Mínimo		**(19.492)**	(7.130)
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO		**38.116**	(224.299)

Manuel Fernadez Ochoa
Representante Legal

Diana Brito
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.3

DELTABUILDERS CIA. LTDA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS SEPARADOS
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Capital	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Resultado por aplicación NIIF 1era vez	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**1.000**		**(11.325)**		**(10.325)**
Apropiacion de Resultados		(11.325)	11.325,49		
Ajustes años anteriores			(87.361)		(87.361)
Resultados del ejercicio			(209.294)		(209.294)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	**1.000**	**(11.325)**	**(296.655)**		**(306.981)**
Apropiación de Resultados		(296.655)	296.655		
Resultados del ejercicio			(224.299)		(224.299)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	**1.000**	**(307.981)**	**(224.299)**		**(531.280)**
Apropiación de Resultados		(224.299)	224.299		
Compensación de Pérdidas		497.589			497.589
Resultados del ejercicio			38.116		38.116
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**1.000**	**(34.691)**	**38.116**		**4.425**

Manuel Fernadez Ochoa
Representante Legal

Diana Brito
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.4

DELTABUILDERS CIA. LTDA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	2014	2013
	US$	US$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	**1.632.271**	1.134.898
Otros cobros por actividades de operación	**40**	17.279
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	**(684.443)**	(1.025.112)
Pagos a y por cuenta de los empleados	**(370.396)**	(433.138)
Otros pagos por actividades de operación	**(14.898)**	20.388
Intereses pagados		(10.785)
Impuestos a las ganancias e ISD pagados	**(16.643)**	(5.859)
Otras salidas (entradas) de efectivo	**179.059**	123.822
Efectivo usado de las actividades de operación	**724.990**	(178.507)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Importes (usado) por la negociación de propiedades, planta y equipo	**(14.167)**	(283.607)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	**(14.167)**	(283.607)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo recibido por financiamiento bancario	**(407.034)**	313.126
Efectivo recibido empresas relacionadas	**(4.299)**	99.185
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento	**(411.334)**	412.311
Disminución del efectivo y sus equivalentes	**299.489**	(49.804)
Efectivo al inicio del año	**199**	50.001
Efectivo al final del año	**299.688**	198

Manuel Fernadez Ochoa
Representante Legal

Diana Brito
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.5

DELTABUILDERS CIA. LTDA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS
Conciliación del resultado del neto con el efectivo proveniente de las operaciones
Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013

	2014	2013
	US$	US$
Utilidad neta del ejercicio antes de participacion trab. e impuesto a la renta	**67.774**	**(217.170)**
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Gasto de depreciación y amortización	**4.264**	1.449
Participación de trabajadores	**10.166**	
Impuesto a la renta	**19.492**	7.130
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	**176**	41.539
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
Disminución cuentas por cobrar clientes	**(118.543)**	(4.963)
Disminución en otras cuentas por cobrar		17.279
Incremento en anticipos de proveedores	**(49.662)**	172.754
Disminución en inventarios	**1.438.008**	(51.673)
Incremento en otros activos	**51.002**	124.027
Disminución en cuentas por pagar comerciales	**(37.499)**	(62.236)
Incremento en beneficios empleados	**(35.643)**	9.707
Disminución en anticipos de clientes	**(318.855)**	(548.611)
Incremento en otros pasivos	**(305.692)**	332.263
Efectivo neto usado por actividades de operación	**724.990**	**(178.507)**

Manuel Fernadez Ochoa
Representante Legal

Diana Brito
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.6

DELTABUILDERS CIA. LTDA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La empresa DELTABUILDERS CIA. LTDA., fue constituida el 11 de febrero del 2009 en la República del Ecuador. El objeto social de la Compañía es la planificación, construcción y asesoría de proyectos inmobiliarios; así como la compra-venta de todo tipo de bienes muebles e inmuebles.

Los principales ingresos que la compañía genera, corresponden a la venta de inmuebles del proyecto inmobiliario Sunshine Hills, que ha iniciado en el año 2010 y se terminará en el año 2014..

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la Provincia de Pichincha; Cantón Quito; Parroquia Conocoto; Calle Ismael Solis E-813; Intersección Roberto Espinosa, Ciudadela Armenia 2.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (US$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US$) a menos que se indique lo contrario.

Los estados financieros separados por el año terminado al 31 de diciembre de 2014 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 7 de abril del 2015, y rectificados el 7 de septiembre del 2015.

SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de Deltabuilders al 31 de diciembre de 2014, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en determinados casos al valor razonable según las políticas contables aplicadas.

2.3 Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

2.4 Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y las variables económicas y políticas que afectan al entorno de las operaciones de la compañía.

La Compañía por lo tanto visualiza motivos para evaluar el continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros, considerando la participacion en nuevos proyectos.

2.5 Nevas Normas e Interpretaciones Emitidas no Vigentes

La Compañía no ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son de aplicación efectiva y obligatoria.

La administración de la compañía estima que la Adopción de las Normas, Enmiendas e interpretaciones no aplicadas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros de "DELTABUILDERS"

2.6 Efectivos y Equivalentes

Efectivo y equivalentes comprende caja, efectivo disponible y fondos bancarios fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos un riesgo insignificante de cambios en valor.

2.7 Deudores Comerciales y Cuentas por Cobrar

Se clasifican en Activos corrientes, corresponde a la facturación realizada y pendiente de cobro. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Provisión incobrables

Corresponde a un nivel de provisión que sustenta cartera vencida, en base a los saldos de créditos no relacionados otorgados en el período y que para efecto de cálculo se ajusta a disposiciones de orden legal.

2.8 Inventarios

La Compañía valoriza sus inventarios al costo de adquisición que no excede el valor neto realizable.

El costo de los inventarios incluirá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, asi como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Al cierre de cada periodo se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias realizando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas

El costo de ventas de las casas propias se determina con base en el costo específico de las mismas.

2.9 Muebles y equipo

Muebles y equipo se valorizan al costo de adquisición o producción o al costo atribuido mediante el avalúo de un profesional independiente en una fecha cercana a la adopción de las NIIF. El costo de adquisición comprende el precio de compra, menos cualquier descuento o reducción recibida en el precio. El costo de producción incluye costos directos, así como la proporción de costos indirectos, incluyendo los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la construcción de proyectos que requieren un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso, que son capitalizados como un componente del costo del activo. Los costos subsecuentes son incluidos en el valor en libros o reconocidos como activos separados, si es apropiado, solo si es probable que futuros beneficios económicos relacionados con el activo fluyan hacia la Entidad y que el costo del ítem pueda ser medido confiablemente.

Ninguna clase de Muebles y equipo, ha sido revaluada de acuerdo con la opción prevista en la NIC 16.

La depreciación es principalmente registrada en base al método de línea recta, de acuerdo con su período de utilización económica esperada, para reconocer en los resultados el total de los activos menos el valor residual estimado. Si partes de un activo individual tienen diferentes vidas útiles, estas son depreciadas en forma separada. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Terrenos	
Equipo de Computación	3 años
Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 años

Los estimados materiales de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son actualizados conforme se requiera, pero al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de propiedades, planta y equipos son determinadas por la diferencia entre los valores procedentes de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Cuando la disposición es parcial, los saldos en libros de las partes reemplazadas son desreconocidas. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurrieron.

Sobre la propiedad planta y equipo mantenida por la Compañía se buscan indicios de deterioro a la fecha del estado de posición financiera. Cuando esos indicadores existen, el valor recuperable de los activos es estimado y, de ser necesario, deberá ser efectuada una baja con el cargo correspondiente al estado de ingresos integrales de la Compañía.

Para propósito de evaluar el deterioro, los activos son agrupados al menor nivel al cual ellos generan flujos de caja independientes (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, algunos activos son evaluados individualmente por deterioro y algunos son probados al nivel de unidad generadora de efectivo.

No se identificaron indicadores de deterioro, la fecha del estado financiero.

La depreciación y el deterioro son incluidas en el estado de ingresos de la Compañía bajo las diferentes categorías funcionales.

2.10 Propiedades de Inversión

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por transpaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. A criterio de la Administración de la compañía, estas propiedades de inversión serán medidas aplicando el método del costo establecido en la NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo" es decir; costo de adquisición menos depreciación acumulada y deterioro.

2.11 Beneficios de Empleados

Beneficios de corto plazo

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, decimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente la Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

Beneficios post-empleo

La Compañía provee beneficios post-empleo de acuerdo con la legislación laboral. La jubilación a cargo del patrono y los beneficios por desahucio constituyen planes de beneficios definidos obligatorios por la Ley. En ellos, la Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios, contractuales o voluntarios sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa. La Compañía establece provisiones para este beneficio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado. No se mantiene ningún fondo separado para financiar el plan o activos segregados, para cumplir la obligación. La propia Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, éste deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número

de años de servicio. El costo de este beneficio a cargo de la Compañía para los empleados actuales es contabilizado mediante la constitución de una provisión con cargo a los resultados del ejercicio. El monto es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

Los pasivos para la Jubilación Patronal y el Desahucio son reconocidos en el estado de posición financiera con los valores actuales de las obligaciones por beneficios definidos a la fecha de reporte, usando el método de unidad de crédito proyectada. Este método toma en cuenta no solo los beneficios conocidos a la fecha de reporte sino los incrementos esperados en los beneficios con la estimación de los factores relevantes que los influencian. La tasa de descuento está basada en las tasas de mercado de bonos de alta calidad, con bajo riesgo, cuyo plazo es consistente con los términos de la obligación.

Los gastos por estos beneficios son registrados en los resultados del año dentro de la categoría funcional correspondiente. Las pérdidas y ganancias actuariales son reconocidas inmediatamente en el ejercicio.

2.12 Provisiones y Contingencias

Los gastos relativos a provisiones de diverso tipo se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación asumida, legal o contractual como resultado de eventos pasados, con lo que es probable que un flujo de recursos deba ser usado para cancelar la obligación y el monto de la misma pueda ser estimado confiablemente, así como por contratos onerosos donde el flujo de fondos para cancelar las obligaciones puede ser estimado. Las provisiones no se reconocen para futuras pérdidas operacionales.

Las provisiones son medidas al valor presente de los desembolsos que se esperan sean requeridos para cancelar la obligación usando una tasa que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo es reconocida como un gasto financiero. En los casos en que se considera la salida posible de los recursos económicos como consecuencia de las obligaciones presentes es improbable o remota, no se reconoce una provisión.

Los pasivos contingentes representan obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia será confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad y no son reconocidos porque no es probable que una salida de recursos que se requieren para liquidar la obligación. Además, el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente fiabilidad.

2.13 Impuestos

Impuesto a la Renta
El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente
El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otros ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los socios.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables del año 2013. Como se menciona en la nota 3.7, con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se reducirá al 24% en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
Activos Totales	0.4%
Patrimonio	0.2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0.4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0.2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores , que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las Autoridades fiscales, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas, en la parte que no dan derecho a crédito tributario, así como los impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.14 Patrimonio, Reservas, Utilidades y Dividendos

Capital Social
El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

Resultados acumulados
Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de socios, o por disposiciones legales y reglamentarias.
Reserva Legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Resultados acumulados por la Aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Distribución de dividendos
Los dividendos distribuidos a los socios de la Compañía son reconocidos como un pasivo en los estados financieros en el período en que son aprobados por la Junta de socios,

2.15 Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos provenientes de la venta de casas son reconocidos en los resultados integrales, cuando las unidades de vivienda del proyecto inmobiliario son vendidas, mediante la compra venta de los derechos de los bienes al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los ingresos por ventas de inmuebles (unidades de vivienda) se registran en los resultados integrales por función una vez terminadas y entregadas las obras a cada uno de los clientes.

2.16 Costo de Ventas de Productos

El costo de ventas incluye todos aquellos rubros relacionados con la comercialización de sus productos que son directamente atribuibles al inventario.

2.17 Gastos de Administración y Ventas

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el periodo por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas,

Corresponden a las remuneraciones del personal, pagos de servicios básicos, publicidad, impuestos, tasas, contribuciones, depreciación y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la

Compañía.

2.18 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

3. INFORMACIÓN SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de los bancos

	REF.	2014	2013
		US$	US$
Efectivos en caja bancos:			
Efectivo en Bancos		299,688	199
Total Efectivo y equivalentes		**299,688**	**199**

3.2. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras y su clasificación como instrumentos financieros y activos no financieros se muestra a continuación:

	REF.	2014	2013
		US$	US$
Cuentas por cobrar comerciales			
Clientes		123,242	
(-) Provisión Cuentas Incobrables		(176)	
Cuentas por cobrar comerciales, netas		**123,066**	
Otras Cuentas por cobrar			
Quincenas			1,389
Otras cuentas por cobrar		264	
Otras Cuentas por cobrar, netas		**264**	**1,389**
Total cuentas por cobrar comerciales y otras		**123,330**	**1,389**

3.3 INVENTARIOS

A continuación se presenta el detalle de inventarios:

	REF.	2014	2013
		US$	US$
Obras en construcción			
Materiales Obras en Proceso		345,662	440,126
Servicios de Contrucciones Proceso			179,669

Acabados de Construcción			154,524
Estructuras metálicas			64,961
Tubería y electricidad			10,970
Decoracion casa modelo			14,998
Pagos municipio, trámites			1,331
Pintura			66,389
Obras en construcción, netas		**345,662**	**932,969**
Otros inventarios			
Otros inventarios	a)		574,150
Otros inventarios, netos			**574,150**
Total inventarios		**345,662**	**1,507,119**

a) Corresponde al terreno entregado mediante seción de derechos.

3.4 PAGOS ANTICIPADOS, IMPUESTOS

A continuación se presenta el detalle de pagos anticipados, impuestos y otras cuentas por cobrar corrientes:

	2014	**2013**
	US$	**US$**
Seguros pagados por anticipado		102
Seguros pagados por anticipado, netos		**102**
Anticipo proveedores	67,890	18,228
Anticipo a proveedores, netos	**67,890**	**18,228**
Otros anticipos entregados		
Otros anticipos entregados	6,954	607
Garantías entregadas		5,530
Otros anticipos entregados, netos	**6,954**	**6,136**
Anticipo Impuesto a la Renta		
Anticipo de Impuesto a la Renta		7,130
Anticipo Impuesto a la Renta, netas		**7,130**
Total pagos anticipados e impuestos	**74,843**	**31,596**

3.5 PROPIEDAD, MUEBLES Y EQUIPOS

El detalle de propiedad, muebles y equipo y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

	2014	2013
	US$	US$
Costo		
Terrenos		276,552
Equipo de Computación	15,063	9,626
Muebles y Enseres	730	
Vehículos	8,000	
Total Costo	**23,793**	**286,178**
Depreciación Acumulada		
Total Depreciación Acumulada	**(6,208)**	**(1,944)**
Valor en libros	**17,585**	**284,234**

3.6 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

A continuación se presenta el detalle de Activos no Corrientes:

	2014	2013
	US$	US$
Otras Inversiones		
Inversiones temporales financieras		12,000
Otras inversiones, netas		**12,000**
Otros Activos no Corrientes		
No Corriente Myriam Cadena		
No Corriente Manuel Fernandez		32,588
Otros Activos no Corrientes, netas		**32,588**
Total Otros Activos no Corrientes	**-**	**44,588**

3.7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	2014	2013
	US$	US$
Proveedores	63,884	101,382
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	**63,884**	**101,382**

3.8 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El detalle se muestra a continuación:

	2014	2013
	US$	US$

Sobregiros bancos	5,470	63,390
Total obligaciones con instituciones financieras	**5,470**	**63,390**

3.9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	2014	2013
	US$	US$
Cuentas y préstamos por pagar con relacionadas Corrientes		
Asociación Fernández Cadena & Delta		451,650
Miriam Cadena		56,345
Cuentas Reembolsos		
Préstamo socios	2,798	7,348
Cuentas y préstamos por pagar con relacionadas, netas Corrientes	**2,798**	**515,343**
Cuentas por Pagar Relacionadas No corrientes	**10,657**	
Total cuentas y préstamos por pagar con relacionadas	**13,455**	**515,343**

3.10 PASIVOS ACUMULADOS Y OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle se muestra a continuación

	2014	2013
	US$	US$
Con la Administración Tributaria		
SRI por pagar	9,035	28,214
Con la administracion Tributaria, netas	**9,035**	**28,214**
Con el IESS		
Aportes IESS por pagar	2,959	9,023
Fondos de reserva por pagar		147
Con el IESS, netos	**2,959**	**9,170**
Beneficios de Ley a Empleados		
Décimo Tercero por pagar	475	2,368
Décimo Cuarto por pagar	322	2,320
Provisiones vacaciones por pagar		9,305
Participación Trabajadores	10,166	
Beneficios de ley a empleados, netos	**10,963**	**13,993**
Otros Pasivos Corrientes		
Desahucio	1,620	1,901
Sueldos por pagar		3,635
Otros Pasivos	621,059	354,214
Otros pasivos corrientes, netos	**622,679**	**359,750**
Total pasivos acumulados y otros pasivos corrientes	**645,636**	**411,127**

3.11 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria
En los años 2014 y 2013 la compañía aplica la tarifa del 22% de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Cambios en el Régimen legal tributario
El 23 de diciembre de 2009, se publicó la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria. Esta reforma legal incluye cambios al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador. Sus impactos más importantes se refieren a la gravación de los dividendos, el anticipo mínimo, la reinversión de utilidades, precios de transferencia y partes relacionadas, impuesto al valor agregado en importación de servicios y derechos, entre otras normas.

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario. En el Código se definen incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertos condicionamientos. Adicionalmente se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013.

En noviembre 25 de 2011, se promulga la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de recursos del Estado. En este cuerpo legal se incorporó el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, sin embargo, no están sujetos al pago de este impuesto los vehículos de hasta 1.500 cc, y se encuentran exonerados los de transporte urbano (buses y taxis), vehículos de discapacitados, entre otros. Además, los automotores de más de 2.500 cc y más de 5 años de antigüedad recibirán descuentos en el pago por los próximos 5 años. También se modificó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de los vehículos híbridos.

En cuanto al Impuesto a los consumos especiales, cambió la fórmula de cálculo de este impuesto a los cigarrillos y bebidas alcohólicas, para que se pague por unidad. Con la finalidad de disminuir la contaminación ambiental y estimular el proceso de reciclaje se establece el impuesto ambiental a las botellas plásticas no retornables que graba el embotellamiento de bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua en botellas plásticas no retornables, así como su importación. En el impuesto a los predios rurales, se incrementa la base no gravada de 70 hectáreas a aquellas tierras rurales con condiciones similares a la Amazonía siempre y cuando exista un informe favorable de Órganos Reguladores.

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5%. Sin embargo, la ley de Fomento Ambiental también incluye exenciones y compensaciones para la importación de materias primas, así como los pagos originados en la distribución de dividendos. Adicionalmente, se amplía el plazo para la utilización del crédito tributario aplicable para el Impuesto a la Renta generados en pagos de ISD por un periodo de hasta 5 años.

El 30 de Diciembre del 2011 se publicó el Cuarto Suplemento del Registro Oficial 608, en el cual se expidió el Reglamento para la aplicación de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, el mismo que incorpora principalmente las reformas al Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, al Reglamento para la aplicación del impuesto a las tierras rurales y al impuesto a la salida de divisas.

Impuesto a la renta corriente

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta, se determina, aún en el año 2014 de full adopción de NIIF, en base al resultado contable bajo el las normas ecuatorianas de contabilidad, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

La Compañía ha registrado la provisión para el pago 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2013 de la siguiente forma:

	2014	2013
	US$	US$
Resultado del Ejercicio	67,774	(217,170)
Menos: 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(10,166)	
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	30,994	105,985
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	**88,602**	**(111,185)**
Gasto de impuesto a la renta corriente	**19,492**	
Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible	22.0%	0.0%

3.12 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El detalle se muestra a continuación

	2014	2013
	US$	US$
Obligaciones con instituciones financieras		
Banco Pichincha		349,114
Total Obligaciones con instituciones financieras	**-**	**349,114**

3.13 ANTICIPO CLIENTES

El detalle se muestra a continuación

	2104	2013
	US$	US$
Anticipos de Clientes		
Anticipos de clientes Largo Plazo	16,622	955,477
Total Anticipo de Cientes	**16,622**	**955,477**

3.14 PATRIMONIO

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2014 y 2013 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los socios.

Durante ambos años no han existido movimientos en "otros ingresos integrales".

Capital Social

	2,014	2,013
	US$	US$
Capital Social al 1 de enero	**1,000**	**1,000**

Aumento de capital

Capital Social al 31 de diciembre	**1,000**	**1,000**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2013, comprende a 1000 acciones de un valor nominal de US$ 1 cada una.

Políticas de Gerenciamiento de Capital
Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

a) Primordialmente, la compañía se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

b)Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

3.15 INGRESOS Y COSTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Año 2014:

Casa	Metros	Etapa	Ingresos	Costo
0			-	
1	171	E3	118,000	116,978
2	145	E3	104,000	98,955
3	145	E3	(1,813)	
7	145	E3	127,775	98,955
8	145	E3	94,628	98,955
12	145	E3	2,109	
14	163	E2	142,839	111,257
15	145	E3	123,128	98,955
16	145	E3	130,352	98,955
17	145	E3	120,904	98,955
18	145	E3	1,331	
19	155	E2	110,740	105,872
20	155	E2	4,668	
22	163	E2	142,635	111,257
24	140	E1	(2,857)	
25	155	E3	116,000	105,872
26	155	E3	104,325	105,872
27	155	E3	119,119	105,872
28	155	E3	122,690	105,872
29	155	E3	132,901	105,872
30	155	E3	130,179	105,872
31	155	E3	118,777	105,872
OI			363	
OSC			6,700	
			2,069,493	1,780,199

Año 2013:

Casa	Metros	Etapa	Ingresos	Costo
6	145	E1	98,000	92,937

3	145	E3	121.694	92.937
4	145	E3	109.524	92.937
5	145	E3	100.000	92.937
9	145	E3	122.500	92.937
10	145	E3	118.340	92.937
11	145	E3	122.500	92.937
12	145	E3	122.300	92.937
13	145	E3	113.680	92.937
18	145	E3	116.000	92.937
20	155	E2	119.000	99.431
21	155	E2	89.933	99.431
23	140	E1	100.000	89.729
24	140	E1	119.000	89.729
32	155	E3	116.000	99.431
Saldo al 31 de diciembre			1.688.471	1.407.123

3.16 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 7 de abril del 2015, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.

Manuel Fernandez Ochoa
Representante Legal

Diana Brito
Contadora General